PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Victoria

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

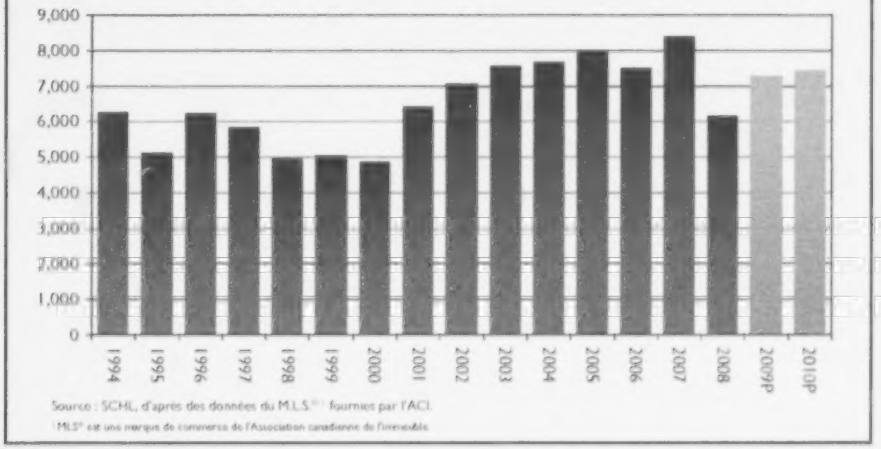
Le marché de l'habitation de Victoria évolue

La région de la capitale connaîtra en 2010 des volumes importants de construction de logements neufs et une hausse des ventes de logements existants. La croissance de l'emploi, la persistance des mouvements migratoires et la faiblesse des taux hypothécaires contribueront à raffermir la demande d'habitations au sein du Grand Victoria.[1]

Les reventes, moroses en 2008 et durant les trois premiers mois de 2009, ont affiché un net regain en milieu d'année, notamment sous l'influence des bas taux hypothécaires et de la réduction des prix des habitations. On peut s'attendre à une légère progression du niveau des reventes comme du prix moyen des logements en 2010.

Figure 1

Les reventes s'accroîtront quelque peu en 2010



Source : SCHL, d'après des données du M.L.S.[MD] fournies par l'ACI.
[MD] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.

Table des matières

1 Le marché de l'habitation de Victoria évolue
2 La stabilisation du marché de la revente est en vue
3 La reprise de la construction résidentielle sera tributaire de l'activité du côté des collectifs
4 L'économie de Victoria est en voie d'amélioration
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

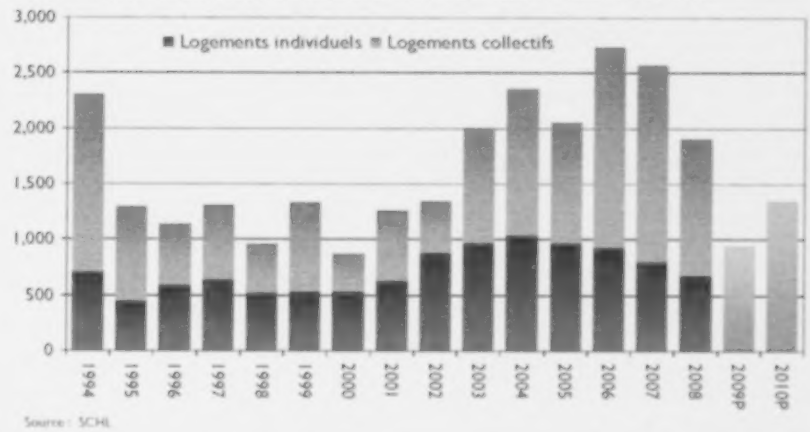
La construction résidentielle rebondira en 2010, après deux années d'activité restreinte. L'essor des reventes intervenu au milieu de 2009, alors même que l'offre s'est contractée (en raison d'une baisse tant du nombre d'habitations en construction que de logements neufs et existants sur le marché), gonflera le volume des mises en chantier dans le Grand Victoria l'an prochain.

La stabilisation du marché de la revente est en vue

Les transactions sur le marché de la revente, qui rebondiront légèrement en 2009, devraient s'accroître quelque peu en 2010. Les raisons en sont à la fois l'assainissement de la conjoncture économique et l'activité soutenue des vendeurs cherchant à profiter de l'abondance de l'offre (qui va diminuant) et de la faiblesse des taux d'intérêt. L'effet conjugué de la légère montée enregistrée dernièrement du côté des prix de revente (lesquels avaient touché un creux au premier trimestre de 2009) et de la perspective d'un relèvement des taux hypothécaires en 2010 amène certains acheteurs potentiels à anticiper un renchérissement des habitations dans la région de Victoria. Les conditions actuelles, favorables aux acheteurs, alimenteront les ventes d'ici la fin de 2009 et en 2010.

Figure 2

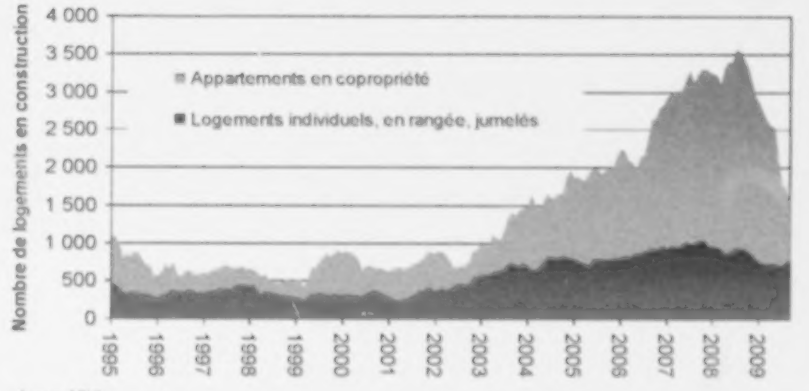
Morose en 2009, la construction résidentielle rebondira en 2010



Source : SCHL

Figure 3

La construction résidentielle se replie par rapport au niveau d'activité record observé en juillet 2008



Source : SCHL

Après six années durant lesquelles il a bénéficié de niveaux d'activité supérieurs à la moyenne sur l'ensemble de la région de la capitale, le marché de la revente a traversé une période d'accalmie marquée en 2008 et au premier trimestre de 2009. Depuis, les ventes de logements existants ont repris de plus belle, du fait des taux hypothécaires relativement bas et du repli des prix de revente survenu entre les trois premiers mois de 2008 et 2009.

La diminution des paiements hypothécaires moyens associés à la possession d'une habitation au sein du Grand Victoria témoigne de la plus grande abordabilité des habitations dans la région. En dollars constants, les mensualités à prévoir pour se porter acquéreur d'une habitation à Victoria ont fléchi de 17 % entre le 2e trimestre de 2008, moment où le logement était moins abordable que jamais, et le mois d'août 2009.[2]

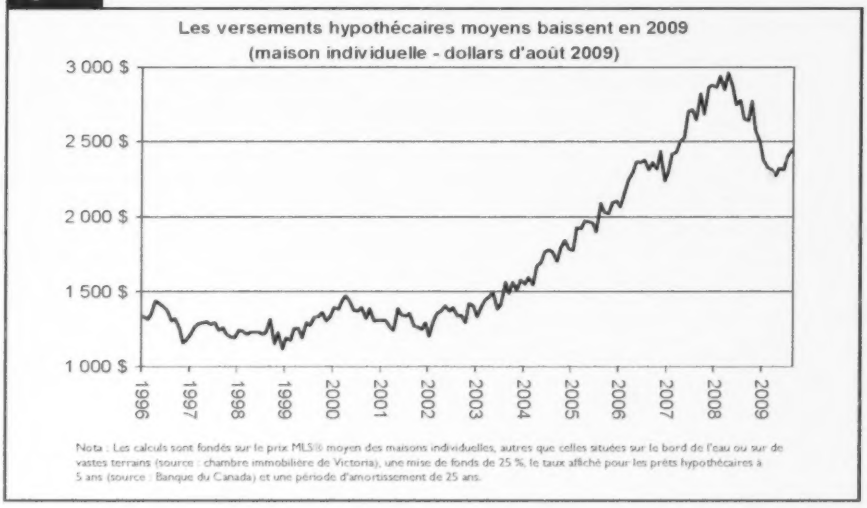
[2] Calculs fondés sur le prix MLS® moyen des maisons individuelles, autres que celles situées sur le bord de l'eau ou sur de vastes terrains (source : chambre immobilière de Victoria), une mise de fonds de 25 %, le taux affiché pour les prêts hypothécaires à 5 ans (source : Banque du Canada) et une période d'amortissement de 25 ans.

L'abordabilité des habitations est devenue très problématique pour les acquéreurs potentiels face à l'ascension continue des prix de revente observée de 2001 à 2008. Durant cette période, les logements existants mis en vente dans le Grand Victoria ont renchéri en moyenne de 12 % par année. Les récentes améliorations de l'abordabilité ont fait l'effet d'un ballon d'oxygène pour les ménages qui auparavant n'avaient pas les moyens d'envisager l'achat d'une habitation ou qui attendaient le moment opportun de franchir le pas vers la propriété.

Le marché de la revente se rapprochera à nouveau de son point d'équilibre en 2010, lorsque la demande comme l'offre de logements existants se stabiliseront. La vive demande relevée cet été a décimé le nombre d'inscriptions courantes au MLS®, désormais bien inférieur à son niveau record de l'automne dernier. Face à une demande plus constante sur le marché de la revente en 2010, l'offre de logements existants dans le Grand Victoria se raffermira également.

La fluctuation du volume de transactions sur le marché de la revente relevée ces deux dernières années s'est ressentie sur le prix moyen des logements existants dans la région de la capitale. Après une longue période d'appréciation forte et ininterrompue, les habitations ont cédé en moyenne 12 % de leur valeur par rapport au moment où elles se négociaient au prix le plus fort, et ce, en raison de l'affaiblissement de la demande de logements existants. Le prix de revente moyen dans le Grand Victoria, qui a commencé à remonter de son creux, se situe désormais à 3 % sous son point culminant antérieur. Compte tenu de la

Figure 4



stabilisation du marché de la revente, les prix continueront de progresser légèrement l'an prochain.

La reprise de la construction résidentielle sera tributaire de l'activité du côté des collectifs

La torpeur qui caractérise la construction résidentielle depuis le début de l'année est attribuable à une baisse du nombre de collectifs d'habitation mis en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria. Le volume de logements commencés dans la région est présentement inférieur de près de 60 % au sommet qu'il avait atteint en juillet 2008.

Le repli du nombre de logements en construction, la contraction de l'offre sur le marché de la revente et le récent rebond de la demande de logements existants inciteront les constructeurs et les promoteurs à couler davantage de fondations en 2010. On peut s'attendre à ce que 1 350 habitations soient mises en chantier l'an prochain, un niveau de production nettement supérieur à celui de 2009, mais toujours inférieur à la moyenne des quinze dernières années (1 700).

Les facteurs susceptibles d'infirmer ces prévisions auraient un effet positif s'ils venaient à se concrétiser. En effet, les prévisions supposent que divers ensembles de logements collectifs dont la construction est planifiée ne seront pas commencés avant 2011. Advenant que les principaux moteurs de la demande d'habitations (l'emploi, les dépenses de consommation et la confiance des consommateurs) s'améliorent plus rapidement que prévu, il est fort possible que la mise en chantier de plusieurs de ces ensembles ait lieu plus tôt durant la période prévisionnelle.

L'économie de Victoria est en voie d'amélioration

Comme tant d'autres économies de la planète, celles de Victoria et de la Colombie-Britannique ont souffert du ralentissement économique mondial, mais certains signes donnent à penser que le pire de la crise est passé pour la région. La stabilisation du marché de l'habitation local dépendra avant tout de l'amélioration continue de la conjoncture économique.

Marché du travail : La robustesse du marché du travail étayera la demande d'habitations pour propriétaire-occupant. Parmi les plus vigoureux au Canada en 2008, le marché du travail de Victoria a vu l'emploi fléchir et le chômage augmenter, à l'instar de ce qui s'est passé un peu partout ailleurs au pays. Le nombre de personnes occupées dans la région de la capitale a toutefois commencé à remonter du creux qu'il avait touché en mai et il continuera de progresser en 2010.

Enseignement postsecondaire : La poursuite des investissements au profit des établissements d'enseignement postsecondaire de la région attirera de nouveaux étudiants, ce qui contribuera à la reprise économique locale. Le collège Camosun et l'université de Victoria accueillent cet automne respectivement 11 et 6 % d'étudiants de plus que l'année dernière. Il est prévu de moderniser le campus et d'améliorer le terrain de sports de l'université de Victoria, tandis qu'à l'autre bout de la ville, à Royal Roads, la construction d'un nouveau bâtiment d'enseignement devrait s'achever à la fin de 2010.

Grands chantiers et investissements dans le secteur non-résidentiel : Bien que la construction résidentielle ait été faible, plusieurs travaux non-résidentiels d'envergure, en cours ou prévus, ont stimulé l'économie locale : il s'agit entre autres des nouvelles installations de gestion des eaux usées de la région de la capitale, du remplacement du pont de la rue Johnson, de l'expansion du parc technologique de l'île de Vancouver et de l'agrandissement du centre commercial Hillside. Ces grands chantiers appuieront l'économie locale et la demande d'habitations.

Selon un répertoire qu'il a publié à cet égard[3], le gouvernement de la Colombie-Britannique prévoyait en juin 2009 consacrer 11,7 milliards de dollars à ces dépenses d'immobilisations majeures (d'une valeur supérieure à 15 millions de dollars). Ce chiffre estimatif, qui englobe aussi bien les travaux de construction résidentielle que non-résidentielle, est en hausse de 23 % par rapport à la valeur des chantiers comptabilisée en décembre 2008. Les grands ensembles résidentiels dont la construction est prévue incluent Colwood Corners, le quartier diversifié Roundhouse, le village de South Skirt Mountain et les habitations en copropriété baptisées Mariners Village.

Taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

[3]Major Projects Inventory – June 2009, B.C. Ministry of Small Business, Technology and Economic Development.

Resumé des prévisions RMR de Victoria Automne 2009	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	7,500	8,403	6,171	7,300	18.3	7,450	2.1
Inscriptions nouvelles MLS®	12,280	12,840	13,928	11,800	-15.3	12,600	6.8
Prix moyens MLS® ($)	427,154	466,974	484,898	474,000	-2.2	487,000	2.7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	928	795	673	560	-16.8	700	25.0
Logements collectifs	1,811	1,784	1,232	385	-68.8	650	68.8
Jumelés	146	213	154	180	16.9	200	11.1
Maisons en rangée	198	158	150	65	-56.7	100	53.8
Appartements	1,467	1,413	928	140	-84.9	350	150.0
Tous types de logement confondus	2,739	2,579	1,905	945	-50.4	1,350	42.9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	552,363	629,278	676,701	657,000	-2.9	667,000	1.5
Prix médian ($)							
Logements individuels	498,000	564,450	599,900	602,000	0.4	609,000	1.2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	3.8	0.5	-0.1	-7.0	-	1.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0.5	0.5	0.5	1.1	0.6	1.2	0.1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	874	907	965	1,050	-	1,100	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	681	716	764	790	-	815	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.28	6.90	6.70	4.03	-2.7	3.83	-0.2
Taux hypothécaires à 5 ans	6.66	7.07	7.06	5.55	-1.5	5.75	0.2
Nombre annuel d'emplois	175,200	182,900	190,900	182,000	-	187,000	-
Croissance de l'emploi (%)	3.5	4.4	4.4	-4.7	-	2.7	-
Taux de chômage (%)	3.7	3.3	3.3	6.1	-	6.2	-
Migration nette (C.-B.)	52,371	58,819	63,320	58,300	-7.9	60,800	4.3

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64369_2009_B02